



## GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 21.05.2026  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 21:00 Uhr  
Ort: im Großen Sitzungssaal des Rathauses  
Reichertshausen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **1. Bürgermeister**

Bertram-Pfister, Benjamin

#### **2. Bürgermeister**

Reili, Josef

#### **3. Bürgermeister**

Knoll, Marianne

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Aumüller, Armin Christian

Bischoff, Gerhard

Dick, Alexander

Dick, Lorenz

Friedl, Ludwig

Haun jun., Josef

Karmann, Sebastian

Kistler, Sabine

Linner, Wolfgang

Mayer, Konrad

Moll, Konrad

Neufeld, Martin

Schelle-Mayr, Brigitte

Schemitsch, Petra

Siebel, Alice

Steffen, Maximilian

Stocker, Elisabeth

#### **Schriftführer**

Fuchs, Günter

## **Verwaltung**

Rauscher, Laura

## **Weitere Anwesende:**

Missbrandt, Katharina, Geschäftsführerin  
G.E.R.N. GmbH

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Neumeier, Dominik

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung der öffentlichen Niederschrift des Gemeinderats vom 23.04.2026**
2. **Genehmigung der öffentlichen Niederschrift des Gemeinderats vom 07.05.2026**
3. **Beratung und Beschlussfassung zum Breitbandausbau mit den Nachbargemeinden über die G.E.R.N. GmbH**
4. **Beratung und Beschlussfassung zur Bestellung gemeindlicher Beauftragter**
5. **Bau-, Grundstücks- und Liegenschaftsangelegenheiten**
- 5.1 Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos (§ 246e BauGB) und zur Zustimmungsregelung nach § 36a BauGB  
Vorlage: FBIV/197/2025
- 5.2 Bauantrag zur Errichtung von zwei Fünffamilienwohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf Fl.Nr. 264/1, 33/7, 105/9 Gemarkung Pischelsdorf – Stellungnahme der Gemeinde gemäß § 36 BauGB  
Vorlage: FBIV/219/2026
- 5.3 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude auf Fl. Nr. 678/2 Gemarkung Langwaid– Stellungnahme gemäß § 36 BauGB  
Vorlage: FBIV/220/2026
- 5.4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gerätehauses außerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Reichertshausen Nord-West“  
Vorlage: FBIV/221/2026
- 5.5 Bauantrag zur Errichtung von zwei Anbauten und zwei Stellplätzen sowie Nutzungsänderung der Wohnung mit Laden zur Wohnung mit Büro auf Fl.Nrn. 10, 10/2, 10/3 Gemarkung Reichertshausen; erneute Beteiligung der Gemeinde  
Vorlage: FBIV/002/2026
6. **Bekanntgaben und Informationen**
7. **Mitteilungen und Anfragen aus den Reihen des Gemeinderates**

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Vor Eintritt in die Tagesordnung beantragte Gemeinderat Armin Christian Aumüller die Behandlung des Antrages 1.26 der CSU-Fraktion vom 19.05.2026. 1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister teilte mit, dass eine Behandlung nicht stattfindet, da der Antrag zu spät eingereicht wurde und keine objektive Dringlichkeit besteht. Daraufhin beantragte Gemeinderat Armin Christian Aumüller die Absetzung des Tagesordnungspunktes 4 (Beratung und Beschlussfassung zur Bestellung gemeindlicher Beauftragter).

### **Beschluss:**

Tagesordnungspunkt 4 (Beratung und Beschlussfassung zur Bestellung gemeindlicher Beauftragter) wird von der Tagesordnung abgesetzt.

### **Mehrheitlich abgelehnt**

**Ja 5 Nein 15**

#### Für den Beschluss:

Gemeinderäte Armin Christian Aumüller, Sabine Kistler, Wolfgang Linner, Maximilian Steffen und Elisabeth Stocker

#### Gegen den Beschluss:

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister, 2. Bürgermeister Josef Reili, 3. Bürgermeisterin Marianne Knoll und die Gemeinderäte Gerhard Bischoff, Alexander Dick, Lorenz Dick, Ludwig Friedl, Josef Haun, Sebastian Karmann, Konrad Mayer, Konrad Moll, Martin Neufeld, Brigitte Schelle-Mayr, Petra Schemitsch und Alice Siebel

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift des Gemeinderats vom 23.04.2026**

Das Protokoll wurde als richtig und vollständig anerkannt. Enthaltungen gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GO von den Gemeinderäten Armin Christian Aumüller, Ludwig Friedl, Josef Haun, Sebastian Karmann, Sabine Kistler, Martin Neufeld und Maximilian Steffen, da sie auf der Sitzung am 23.04.2026 nicht anwesend waren.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 13 Nein 0**

### **2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift des Gemeinderats vom 07.05.2026**

Das Protokoll wurde als richtig und vollständig anerkannt.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 20 Nein 0**

### **3 Beratung und Beschlussfassung zum Breitbandausbau mit den Nachbargemeinden über die G.E.R.N. GmbH**

Nach einer kurzen Einführung der bisherigen Tätigkeiten für den Breitbandausbau u.a. mit LEONET durch 1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister stellte die Geschäftsführerin der G.E.R.N. GmbH, Frau Katharina Missbrandt den möglichen Glasfaserausbau in Reichertshausen anhand der als Anlage 1 beigefügten Präsentation ausgiebig vor.

In der anschließenden Diskussion informierte Frau Missbrandt zu folgenden Themen:

- Es ist nicht davon auszugehen, dass man keinen Betreiber für das Glasfasernetz findet. Es ist mit mehreren Angeboten zu rechnen.
- Auch ist es unwahrscheinlich, dass keine Förderung gezahlt wird, da die beteiligten Gemeinden in der „Fast-Lane“ sind.
- Je nach Finanzierungsart gehört das Netz der Gemeinde oder der G.E.R.N. GmbH. Im geplanten Fall, dass die Finanzierung über G.E.R.N. erfolgt, gehört das Netz auch dieser.
- Die Bewirtschaftungsverträge werden auf eine Laufzeit von 13 Jahren mit einer Verlängerung um zunächst 7 Jahre sowie einer weiteren automatischen Verlängerung abgeschlossen.
- Eine Teilförderung bedeutet Förderung bis an die Grundstücksgrenze, eine Vollförderung ist bis ins jeweilige Haus.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmte dem Beitritt der Gemeinde Reichertshausen zur G.E.R.N. GmbH zum Ausbau des Glasfasernetzes zu.

#### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 18 Nein 2**

#### **Für den Beschluss:**

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister, 2. Bürgermeister Josef Reili, 3. Bürgermeisterin Marianne Knoll und die Gemeinderäte Armin Christian Aumüller, Gerhard Bischoff, Alexander Dick, Lorenz Dick, Ludwig Friedl, Sebastian Karmann, Wolfgang Linner, Konrad Mayer, Konrad Moll, Martin Neufeld, Brigitte Schelle-Mayr, Petra Schemitsch, Alice Siebel, Maximilian Steffen und Elisabeth Stocker

#### **Gegen den Beschluss:**

Gemeinderäte Josef Haun und Sabine Kistler

### **4 Beratung und Beschlussfassung zur Bestellung gemeindlicher Beauftragter**

Die Positionen der gemeindlichen Beauftragten sind neu zu besetzen. Für die Besetzung konnten folgende Experten aus der Bürgerschaft gewonnen werden:

Seniorenbeauftragte: Anneliese Martin

Behindertenbeauftragter: Albert Schnell

Jugendbeauftragter: Felix Dick

#### **Beschluss:**

Die Beauftragten der Gemeinde werden wie vorgeschlagen zu den Ämtern bis 30.04.2032 bestellt.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 20 Nein 0**

## 5 Bau-, Grundstücks- und Liegenschaftsangelegenheiten

### 5.1 Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos (§ 246e BauGB) und zur Zustimmungsregelung nach § 36a BauGB

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) neue Instrumente zur erleichterten Genehmigung von Wohnbauvorhaben geschaffen (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB).

Diese Regelungen ermöglichen unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von den bisherigen planungsrechtlichen Anforderungen und eröffnen damit zusätzliche Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum. Gleichzeitig besteht jedoch die Gefahr, dass ohne klare Steuerung städtebauliche Fehlentwicklungen, Nutzungskonflikte sowie Probleme im Hinblick auf Gleichbehandlung und Rechtssicherheit entstehen.

Die Gemeinde Reichertshausen bleibt weiterhin Trägerin der Planungshoheit. Die Zustimmung nach § 36a BauGB stellt ein zentrales Steuerungsinstrument dar, mit dem die Gemeinde Einfluss auf die Anwendung der Bau-Turbo-Regelungen nehmen kann.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen, nachvollziehbaren und rechtssicheren Entscheidungspraxis ist es daher erforderlich, Leitlinien und Kriterien für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung festzulegen. Diese dienen insbesondere:

- der Wahrung der städtebaulichen Entwicklungsziele,
- der Vermeidung von Fehlentwicklungen,
- der Sicherstellung der Gleichbehandlung vergleichbarer Fälle sowie
- der Minimierung rechtlicher Risiken.

Die Leitlinien definieren die Voraussetzungen, unter denen eine Zustimmung erteilt werden kann, sowie Ausschlussgründe und Anforderungen an Vorhaben. Zudem wird klargestellt, dass der Bau-Turbo ein Ausnahmeinstrument darstellt und nicht die reguläre Bauleitplanung ersetzt.

Zur Sicherung kommunaler Interessen wird darüber hinaus vorgesehen, die Zustimmung bei Bedarf an den Abschluss städtebaulicher Verträge zu knüpfen.

Während der Vorstellung des „Bau-Turbos“ durch Frau Laura Rauscher werden zu folgenden Punkten Einzelentscheidungen gefasst:

- In der Präambel, Ende 1. Absatz wurde über folgende Formulierung abgestimmt.

#### **Beschluss:**

Die Bezeichnung „vollständig eingehalten“ wird beibehalten.

#### **Mehrheitlich abgelehnt**

**Ja 9 Nein 11**

#### **Für den Beschluss:**

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister, 3. Bürgermeisterin Marianne Knoll und die Gemeinderäte Gerhard Bischoff, Ludwig Friedl, Wolfgang Linner, Konrad Mayer, Brigitte Schelle-Mayr, Petra Schemitsch und Alice Siebel

#### **Gegen den Beschluss:**

2. Bürgermeister Josef Reili und die Gemeinderäte Armin Christian Aumüller, Alexander Dick, Lorenz Dick, Josef Haun, Sebastian Karmann, Konrad Moll, Martin Neufeld, Sabine Kistler, Maximilian Steffen und Elisabeth Stocker

Damit wird die Formulierung „... Leitlinien und Kriterien im Rahmen der Einzelfallprüfung überwiegend eingehalten werden.“ genutzt.

- In Nr. 2.1 (Räumlicher Anwendungsbereich) ist in Absatz 3 folgende Formulierung gewünscht, die Bezeichnung möglichst soll gestrichen werden.

### **Beschluss:**

Flächen, die bereits wesentliche ökologische Funktionen erfüllen, sind dabei zu schonen.

### **Mehrheitlich zugestimmt**

**Ja 14 Nein 6**

#### **Für den Beschluss:**

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister, 2. Bürgermeister Josef Reili, 3. Bürgermeisterin Marianne Knoll und die Gemeinderäte Gerhard Bischoff, Alexander Dick, Lorenz Dick, Ludwig Friedl, Josef Haun, Sebastian Karmann, Wolfgang Linner, Konrad Mayer, Brigitte Schelle-Mayr, Petra Schemitsch und Alice Siebel

#### **Gegen den Beschluss:**

Gemeinderäte Armin Christian Aumüller, Sabine Kistler, Konrad Moll, Martin Neufeld, Maximilian Steffen und Elisabeth Stocker

- Ohne weiteren Beschluss war man sich einig, dass in Nr. 2.2 (Ausschlussflächen) der letzte Aufzählungspunkt folgende Variante erhält:  
„Vorhaben im Außenbereich, sofern sie nicht gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungs- bzw. Abrundungssatzung) zu bewerten sind oder einer städtebaulichen Entwicklungslinie entsprechen.“
- In Nr. 2.4 (Maß der baulichen Nutzung) wird über die Formulierung des ersten Satzes entschieden.

### **Beschluss:**

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sind einzuhalten.

### **Mehrheitlich abgelehnt**

**Ja 8 Nein 12**

#### **Für den Beschluss:**

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister, 3. Bürgermeisterin Marianne Knoll und die Gemeinderäte Alexander Dick, Ludwig Friedl, Wolfgang Linner, Konrad Mayer, Brigitte Schelle-Mayr und Petra Schemitsch

#### **Gegen den Beschluss:**

2. Bürgermeister Josef Reili und die Gemeinderäte Armin Christian Aumüller, Gerhard Bischoff, Lorenz Dick, Josef Haun, Sebastian Karmann, Sabine Kistler, Konrad Moll, Martin Neufeld, Alice Siebel, Maximilian Steffen und Elisabeth Stocker

Damit wird der Satz „Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sollten grundsätzlich berücksichtigt werden“ genutzt.

- In Nr. 2.5 (Begrenzung der Vorhabengröße) werden die Wohneinheiten auf maximal 12 je Gebäude beschränkt.

### **Beschluss:**

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

### **Mehrheitlich angenommen**

**Ja 16 Nein 4**

#### **Für den Beschluss:**

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister, 2. Bürgermeister Josef Reili und die Gemeinderäte Armin Christian Aumüller, Gerhard Bischoff, Alexander Dick, Lorenz Dick, Josef Haun, Sebastian Karmann, Sabine Kistler, Konrad Moll, Konrad Mayer, Brigitte Schelle-Mayr, Petra Schemitsch, Alice Siebel, Maximilian Steffen und Elisabeth Stocker

Gegen den Beschluss:

3. Bürgermeisterin Marianne Knoll und die Gemeinderäte Ludwig Friedl, Wolfgang Linner und Martin Neufeld,

- In Nr. 3.4 wird die Formulierung mit folgender Festsetzung in Absatz 2 vorgeschlagen: „Bei Vorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten sollen dabei insbesondere Maßnahmen zur Schaffung von gefördertem oder preisgedämpftem Wohnraum berücksichtigt werden. Hierbei kann vorgesehen werden, dass mindestens 50 % der Wohnungen als geförderter Wohnraum hergestellt werden.“

**Beschluss:**

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Einstimmig angenommen**

**Ja 20 Nein 0**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertshausen beschließt:

1. Die „Leitlinien und Kriterien Bau-Turbo der Gemeinde Reichertshausen“ in der diesem Protokoll als Anlage 2 beigefügten Fassung mit den besprochenen Änderungen werden beschlossen.
2. Die Leitlinien sind ab sofort verbindliche Grundlage für die Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB.
3. Eine Zustimmung wird grundsätzlich nur erteilt, wenn die in den Leitlinien festgelegten Voraussetzungen vollständig erfüllt sind. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht.
4. Die Gemeinde behält sich vor, bei städtebaulich bedeutsamen oder konfliktträchtigen Vorhaben anstelle einer Zustimmung ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.
5. Die Zustimmung kann im Einzelfall an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags geknüpft werden. Kommt ein solcher Vertrag nicht zustande, ist die Zustimmung zu versagen.
6. Abweichungen von den Leitlinien bedürfen eines gesonderten Beschlusses des Gemeinderats.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Anwendung der Bau-Turbo-Regelungen fortlaufend zu evaluieren und dem Gemeinderat regelmäßig zu berichten.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 20 Nein 0**

**5.2 Bauantrag zur Errichtung von zwei Fünffamilienwohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf Fl.Nr.264/1, 33/7, 105/9 Gemarkung Pischelsdorf – Stellungnahme der Gemeinde gemäß § 36 BauGB**

Für das Grundstück Fl.Nr. 264/1, 33/7, 105/9 Gemarkung Pischelsdorf wurde ein Bauantrag zur Errichtung von zwei Fünffamilienwohnhäusern mit Garagen und

Stellplätzen mit insgesamt 10 Wohneinheiten eingereicht, wobei der bestehende Altbestand im Zuge des Vorhabens vollständig abgebrochen wird.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist somit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Einschätzung des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Der Architekt hat als Vergleich ein Gebäude aus der Umgebung mit zwei Vollgeschossen (E+1), einer Wandhöhe von ca. 7,25 m sowie einer Grundfläche von 212,66 m<sup>2</sup> herangezogen. Die geplanten Gebäude weisen Wandhöhen von 6,395 m (Haus A) und 7,685 m (Haus B) auf und bewegen sich damit grundsätzlich im Rahmen der umgebenden Bebauung.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für die 10 Wohneinheiten insgesamt 20 Stellplätze nachzuweisen, da alle Wohnungen eine Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Stellplatznachweis erfolgt durch 6 Garagen sowie 14 offene Stellplätze. Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass Stellplatz Nr. 11 hinsichtlich seiner Dimensionierung zu überprüfen und gegebenenfalls zu vergrößern ist, um eine ordnungsgemäße Nutzung sicherzustellen. Darüber hinaus wird angestrebt, die Stellplätze – soweit technisch möglich – wasserdurchlässig und biologisch auszuführen; dies gilt insbesondere auch für die Fahrradabstellanlagen. Die Stellplatzflächen sind gemäß den Eingabeplänen zu begrünen; zusätzlich ist eine Baumpflanzung entlang der Hauptstraße vorgesehen.

Die Erschließung des Grundstücks ist grundsätzlich gesichert. Die Zufahrt erfolgt über bestehende öffentliche Verkehrsflächen mit ausreichender Leistungsfähigkeit, wobei mehrere Zu- und Abfahrtmöglichkeiten bestehen. Für einen zusätzlichen Wasseranschluss ist noch eine entsprechende Sondervereinbarung mit dem Kommunalunternehmen -KIG- erforderlich.

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist im weiteren Verfahren noch abschließend nachzuweisen. Nach den bislang vorliegenden Unterlagen und Berechnungen kann die erforderliche Löschwassermenge voraussichtlich nicht vollständig erreicht werden. Daher ist zunächst eine erneute Messung vorgesehen. Sollte die erforderliche Löschwassermenge weiterhin nicht erreicht werden, sind ergänzende Maßnahmen, z. B. durch einen Löschwassertank, nachzuweisen.

Der Bauherr wurde im laufenden Verfahren bereits hinsichtlich des noch fehlenden Entwässerungsplans zur Nachreichung aufgefordert.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde erteilt für das Bauvorhaben auf Fl. Nr. 264/1, 33/7, 105/9, Gemarkung Pischelsdorf, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB unter der Voraussetzung, dass die erforderliche Löschwasserversorgung im weiteren Verfahren abschließend nachgewiesen wird. Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht erreicht werden, sind geeignete ergänzende Maßnahmen, z. B. durch einen Löschwassertank, nachzuweisen. Zudem ist eine Sondervereinbarung für den zusätzlichen Wasseranschluss mit dem Kommunalunternehmen -KIG- abzuschließen.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 20 Nein 0**

### **5.3 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude auf Fl. Nr. 678/2 Gemarkung Langwaid– Stellungnahme gemäß § 36 BauGB**

Es liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude auf Fl.Nr. 678/2 Gemarkung Langwaid, vor.

Für das Grundstück wurde im Jahr 2025 bereits eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses positiv beschieden. Die damalige Planung sah jedoch eine Bebauung

auf der südlichen Grundstücksseite vor. Im vorliegenden Bauantrag ist nun eine abweichende Situierung entlang der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, sodass die Bauvoranfrage keine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der geänderten Gebäudeposition ist eine erneute Prüfung des Einfügens in die nähere Umgebung erforderlich.

Das Grundstück weist im nördlichen Bereich eine Hanglage auf; angrenzend befinden sich Waldflächen sowie ein Biotop. Die Auswirkungen hierauf sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße. Die erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die technische Erschließung (Wasser/Abwasser) ist über eine Sondervereinbarung sicherzustellen; ein Entwässerungsplan wurde nachgereicht und ist noch zu prüfen.

Zudem ist eine überdachte Terrasse an der Baugrenze vorgesehen. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 20 Nein 0**

## **5.4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gerätehauses außerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Reichertshausen Nord-West“**

Es liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gerätehauses auf einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Reichertshausen Nord-West“ vor. Der Antrag ging bei der Gemeinde fristgerecht ein.

Das geplante Gerätehaus weist eine Grundfläche von ca. 10 m<sup>2</sup> sowie eine Höhe von bis zu 2,97 m auf und ist grundsätzlich verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 16 „Reichertshausen Nord-West“. Dieser setzt Baugrenzen fest und bestimmt, dass diese auch von Nebenanlagen nicht überschritten werden dürfen.

Das Vorhaben ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen vorgesehen und widerspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Zur Realisierung ist daher eine isolierte Befreiung gemäß Art. 63 Abs. 2 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um eine untergeordnete Nebenanlage mit geringer baulicher Wirkung. Aufgrund der Größe und Höhe ist davon auszugehen, dass das Vorhaben städtebaulich nur untergeordnet in Erscheinung tritt. Eine Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung erscheint daher nicht gegeben.

Nachbarliche Belange wurden geprüft. Soweit ersichtlich, stehen keine erheblichen Einwendungen entgegen; betroffene Nachbarn wurden bzw. werden beteiligt.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Reichertshausen erteilt das Einvernehmen zur isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Reichertshausen Nord-West“ für die Errichtung eines Gerätehauses.

Der Überschreitung der Baugrenzen wird gemäß Art. 63 Abs. 2 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung

städtebaulich vertretbar ist und nachbarliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 20 Nein 0**

### **5.5 Bauantrag zur Errichtung von zwei Anbauten und zwei Stellplätzen sowie Nutzungsänderung mit Laden zur Wohnung mit Büro auf Fl.Nr. 10 10/2 10/3 Gemarkung Reichertshausen, erneute Beteiligung der Gemeinde**

Beantragt ist die Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB durch mehrere Anbauten sowie die Errichtung eines teilüberdachten Stellplatzes mit Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Garagen bzw. Stellplätzen.

Die Gemeinde wurde im laufenden Verfahren erneut um Stellungnahme bzw. Beteiligung gebeten, nachdem das Vorhaben bereits mehrfach im Gemeinderat behandelt wurde. Zuletzt wurde das Vorhaben in der Sitzung vom 06.03.2026 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde bislang nicht erteilt. Die damaligen Bedenken bezogen sich insbesondere auf die eingeschränkte Durchfahrtsbreite der Zufahrt sowie auf die zunächst angenommene unzureichende Anzahl an Stellplätzen.

Die Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen weist eine Länge von ca. 12 m auf. Durch die geplanten baulichen Anlagen sowie einen der Anbauten reduziert sich die Durchfahrtsbreite in Teilbereichen auf ca. 2,395 m.

Hierbei wird aus dem Gemeinderat angemerkt, dass sich die Durchfahrtsbreite durch die Abstützung der Überdachung weiter verringern kann. Auch wird die dargestellte Treppe mit 3 Stufen als nicht ausreichend angesehen. Bei weiteren Stufen wäre auch hier eine weitere Verringerung der Durchfahrtsbreite.

Aus Sicht der Gemeinde bestehen weiterhin Bedenken hinsichtlich der eingeschränkten Durchfahrtsbreite. Im bisherigen Verfahren wurde hierbei insbesondere auf eine Mindestbreite von 3,00 m verwiesen, wie sie unter anderem für Feuerwehrezufahrten bzw. bei Mittel- und Großgaragen regelmäßig zugrunde gelegt wird. Ob im konkreten Fall aufgrund der bestehenden Nutzung als Einfamilienhaus tatsächlich eine notwendige Feuerwehrezufahrt vorliegt und welche Anforderungen bauordnungsrechtlich maßgeblich sind, ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde abschließend zu beurteilen.

Zusätzlich sieht die Gemeinde die örtliche Verkehrssituation aufgrund der engen Zufahrtssituation im Bereich der Bundesstraße B13 als schwierig an. Insbesondere die Ein- und Ausfahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen erscheint aufgrund der beengten Verhältnisse sowie eines möglichen zusätzlichen Verkehrsaufkommens problematisch. Ein Besucherstellplatz wäre aus Sicht der Gemeinde städtebaulich sinnvoll, lässt sich jedoch nach derzeitigem Planstand offenbar nur eingeschränkt umsetzen.

Die Stellplatzsituation wurde zwischenzeitlich erneut überprüft. Nach erneuter Prüfung der Stellplatzberechnung sind unter Anwendung der kaufmännischen Rundung lediglich zwei Stellplätze erforderlich. Die bisherige Aussage der Gemeinde hinsichtlich eines zusätzlich erforderlichen dritten Stellplatzes wird daher berichtigt. Der notwendige Stellplatznachweis wird somit grundsätzlich erfüllt.

#### **Beschluss:**

Aus Sicht der Gemeinde bestehen weiterhin Bedenken hinsichtlich der Erschließungs- und Zufahrtssituation, insbesondere aufgrund der eingeschränkten Durchfahrtsbreite, die sich noch weiter verringern könnte aufgrund der Abstützungen der Überdachung sowie einer weiteren Stufe.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird daher nicht erteilt.

## Einstimmig beschlossen

Ja 20 Nein 0

### 6 Bekanntgaben und Informationen

---

- Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 18.06.2026 um 19.00 Uhr statt.
- Die Bürgerversammlungen sind am 09.06.2026 in der Aula der Hans-Oberhauser-Grund- und Mittelschule Reichertshausen und am 11.06.2026 im Dorfheim Fanni in Pischelsdorf.
- Das Volksfest war nicht ganz so ruhig wie die letzten Jahre, war im Vergleich zu anderen Festen aber immer noch sehr friedlich. Leider waren rechtsextreme Ausschreitungen („Hitlergruß“) sowohl am Mittwoch, als auch am Samstag im Festzelt. Dies wurde zur Anzeige gebracht.

### 7 Mitteilungen und Anfragen aus den Reihen des Gemeinderates

---

Gemeinderat Josef Haun fragte, ob die Schäden beim Volksfest bekannt sind, ob die Gemeinde beim Volksfest einen Gewinn macht und ob das Volksfest nicht nur für Einheimische durchgeführt werden soll.

*Zunächst sind noch nicht alle Schäden aufgenommen und beziffert, die Gemeinde hat ein jährliches Defizit mit dem Volksfest, aber es ist eine hervorragende Gemeinschaftsveranstaltung. Eine Beschränkung rein auf Gemeindebürger würde aufgrund der hohen Fixkosten keine Wirtschaftlichkeit für einen Wirt bringen.*

Gemeinderat Ludwig Friedl stellte die Erfordernis einer Bar im Festzelt in Frage. Hierzu erwiderte Gemeinderat Wolfgang Linner, dass eher das „Vorglühen“ problematisch zu sehen ist.

Gemeinderätin Sabine Kistler fragte nach, wie mit dem Regionalen Planungsverband Windkraft weiter vorgegangen wird?

*Die Gemeinde wartet hierzu auf neues Kartenmaterial und die Aufforderung zur Stellungnahme.*

Gemeinderätin Alice Siebel informierte, dass das Bushäuschen in Paindorf stark verschmutzt ist, es ist kein Mülleimer vorhanden.

*Aktuell wird der Bedarf an Mülleimern geprüft, der Standort wird mitbetrachtet.*

Mit Dank für die gute Mitarbeit schloss 1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister um 21:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates. Anschließend fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Anschließend fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

---

Benjamin Bertram-Pfister  
1. Bürgermeister

---

Günter Fuchs  
Schriftführung